

# ÅRSREDOVISNING

för

**Brf Södra Promenaden 57**

Org.nr. 769619-9707

**Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31**

# Brf Södra Promenaden 57

Org.nr. 769619-9707

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen bildades 2009. Under 2010 inköptes fastigheten Altona 15 i Malmö kommun.

Föreningen skall främja medlemmarnas ekonomiska intresse.

Enligt inkomstskattelagen är föreningen ett privatbostadsföretag.

Föreningen eller fastigheten är inte del i någon samfällighet.

Föreningen har för avsikt att upprätta en underhållsplan.

#### Fastigheten

Under 2010-2011 totalrenoverades föreningens fastighet. Föreningen äger marken.v

Fastigheten innehåller 4 lägenheter om totalt 625 kvm.

Under 2018 har en fönsterrenovering av teakfönstren skett i det stora gathuset. Under 2019 har föreningen, tillsammans med kringliggande fastigheter, lagt ner dränering längs husfasaden på Södra Promenaden. Även andra mindre renoveringar som t.e.x. byte av porttelefon och dräneringspump på innegården har skett.

#### Ekonomi

Eftersom fastigheten har åsatts värdeåret 2012 betalar föreningen ingen fastighetsavgift. Skattefriheten gäller tom 2027.

Under året har årsavgiften delats upp i en driftsdel och i en kapital- och räntedel.

Föreningens intäkter har under året ökat påtagligt till följd av att driftsdelen och kapital- och räntedelen av månadsavgiften höjts avsevärt.

Föreningen har genom frivilliga kapitaltillskott amorterat 1 255 000 av sina lån.

Årets avskrivning av byggnaden uppgår till 197 tkr och är linjär. Avsättning till yttre reparationsfond har skett med 5 tkr.

El för drift "hushållsel" debiteras medlemmarna.

Företagets säte är i Malmö

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I slutet av 2022 beslutade styrelsen om nya stadgar. En av de väsentligaste ändringarna var att månadsavgiften delas upp i två olika poster. En avgift för driften och en avgift för kapital- och räntekostnaden.

Föreningen "individualiserar" därmed föreningens lån till ett belopp per lägenhet.

Det är upp till varje innehavare att amortera bort sin andel av lånen. Frivilliga kapitaltillskott har skett i början av 2023 med 1 255 000 kr som används till motsvarande amortering av föreningens lån. Numera finns det alltså ett andelstal för driften och ett för kapital- och räntekostnaden som räknas om varje gång en amortering sker.

Samtidigt beslutade styrelsen att driftsdelen av månadsavgiften skulle höjas med 20 %. Kapital- och räntekostnadsdelen höjdes också avsevärt. Så mycket att föreningens rörliga bolåneräntekostnad helt täcks genom kapital- och räntebeloppet för den enskilda lägenhetens andel av lånen.

# Brf Södra Promenaden 57

Org.nr. 769619-9707

## Medlemsinformation

Under året har en lägenhet bytt ägare.

## Flerårsöversikt

Under året har det tillkommit krav på nya nyckeltal. Enligt övergångsbestämmelserna redovisas jämförelsesiffror inte retroaktivt.

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning tkr	546	319	319	319
Resultat efter finansiella poster tkr	-146	-300	-414	-185
Soliditet %	82,19	77,72	77,98	78,35
Balansomslutning tkr	27 518	27 673	27 967	28 363
Årsavgift per m2	944,00			
Låneskuld m2	7 752			
Sparande i driftsdelen per m2	93			
Räntekänslighet %	8,2			
Energikostnad m2	307			
Årsavgifter/totala rörelseintäkter %	99,7			

Definitioner av nyckeltal, se noter

## Upplysning vid förlust

Föreningen har genererat en förlust efter finansiella poster om 146 tkr. Görs en korrigerig av föreningens avskrivningar m.m.så framkommer det att föreningen har ett positivt kassaflöde om 51 tkr. Under året har en uppdelning av avgifterna i en driftsdelen och en kapital- och räntedel skett. Driftsdelen har höjts 20 % i förhållande till den inte uppdelade årsavgiften för 2022. Vidare tas kapital- och räntebelastningen ut så att full räntetäckning erhålls på föreningens lån. Årets höjning av föreningens intäkter uppgår till ca 68 %. Vidare har amortering om 1 255 000 kr av föreningens lån gjorts. Det har inneburit att soliditeten har ökat till 82 %.

Genom att föreningens lån har "individualiserats" är föreningens målsättning att på lite sikt amortera av så mycket som möjligt av sina lån. Skulle t.ex. räntekostnaderna öka ytterligare eller en stor, nödvändig, reparation behöva göras så torde föreningen ha mycket goda möjligheter att finansiera sådana framtida ekonomiska åtaganden. Föreningen har genom den stora avgiftshöjningen visat på handlingskraft och skulle det behövas kan avgifterna höjas ytterligare. Vidare har medlemmarna lämnat frivilliga kapitaltillskott om 1,255 tkr och styrelsens ambition är att amortera ner lånen ytterligare. Genom dessa åtgärder och att soliditeten uppgår till hela 82 % ser styrelsen goda möjligheter till belåning om det skulle vara nödvändigt.

## Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	26 065 000	45 000	-4 299 783	-300 433	-4 600 216
Frivilligt kapitaltillskott	1 255 000				
Avsatt yttre rep fonden	0	5 000			
Avsättning yttre rep fonden	0	0	-5 000	0	-5 000
Disp av föreg års resultat	0	0	-300 433	300 433	0
Årets resultat	0	0	0	-145 595	0
Årets resultat					-145 595
Belopp vid årets utgång	27 320 000	50 000	-4 605 216	-145 595	-4 750 811

# Brf Södra Promenaden 57

Org.nr. 769619-9707

## Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-4 605 216
Årets resultat	<u>-145 595</u>
	-4 750 811
Förslag till disposition:	
Balanseras i ny räkning	<u>-4 750 811</u>
	-4 750 811

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

## Brf Södra Promenaden 57

Org.nr. 769619-9707

### RESULTATRÄKNING

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	546 011	319 320
Övriga rörelseintäkter		45 946	31 340
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>591 957</u>	<u>350 660</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-303 028	-328 066
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-203 571	-203 571
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-506 599</u>	<u>-531 637</u>
<b>Rörelseresultat</b>		85 358	-180 977
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-230 953	-119 456
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-230 953</u>	<u>-119 456</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-145 595	-300 433
<b>Resultat före skatt</b>		-145 595	-300 433
<b>Årets resultat</b>		<u>-145 595</u>	<u>-300 433</u>

**Brf Södra Promenaden 57**

Org.nr. 769619-9707

**BALANSRÄKNING****TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

3

27 189 125

27 386 552

Inventarier

4

12 288

18 432

**Summa materiella anläggningstillgångar**

27 201 413

27 404 984

**Summa anläggningstillgångar**

27 201 413

27 404 984

**Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

44 620

47 557

**Summa kortfristiga fordringar**

44 620

47 557

**Kassa och bank**

Kassa och bank

271 518

220 939

**Summa kassa och bank**

271 518

220 939

**Summa omsättningstillgångar**

316 138

268 496

**SUMMA TILLGÅNGAR**

27 517 551

27 673 480

# Brf Södra Promenaden 57

Org.nr. 769619-9707

## BALANSRÄKNING

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

27 320 000

26 065 000

Fond för yttre underhåll

50 000

45 000

**Summa bundet eget kapital**

27 370 000

26 110 000

##### Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-4 605 216

-4 299 783

Årets resultat

-145 595

-300 433

**Summa fritt eget kapital**

-4 750 811

-4 600 216

**Summa eget kapital**

22 619 189

21 509 784

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

4 845 000

6 100 000

**Summa långfristiga skulder**

4 845 000

6 100 000

#### Kortfristiga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

53 362

63 696

**Summa kortfristiga skulder**

53 362

63 696

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**27 517 551**

**27 673 480**

Not

2023-12-31

2022-12-31

5

## Brf Södra Promenaden 57

Org.nr. 769619-9707

### KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		85 358	-180 977
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		203 571	203 571
Erlagd ränta		-230 953	-119 456
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<u>57 976</u>	<u>-96 862</u>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		2 937	-31 340
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-10 334	7 194
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<u>50 579</u>	<u>-121 008</u>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Frivilliga kapitaltillskott		1 255 000	0
Amortering långfristiga lån		-1 255 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Förändring av likvida medel</b>		<u>50 579</u>	<u>-121 008</u>
Likvida medel vid årets början		220 939	341 947
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<u>271 518</u>	<u>220 939</u>



# Brf Södra Promenaden 57

Org.nr. 769619-9707

## NOTER

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### *Materiella anläggningstillgångar*

#### Tillämpade avskrivningstider:

#### Byggnader

Tillämpade avskrivningstider. Byggnader 120 år. Avskrivningen är från och med 2014 linjär. Avskrivningen enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Marken skrivs ej av.

Not 2 Nettoomsättning	2023	2022
Årsavgifter avseende driften	383 184	0
Årsavgifter avseende kapital- och räntekostnader	162 827	0
Årsavgifter	<u>0</u>	<u>319 320</u>
	546 011	319 320

## Noter till balansräkningen

Not 3 Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	<u>29 234 862</u>	<u>29 234 862</u>
Utgående anskaffningsvärden	29 234 862	29 234 862
Ingående avskrivningar	-1 848 310	-1 650 883
Årets avskrivningar	<u>-197 427</u>	<u>-197 427</u>
Utgående avskrivningar	<u>-2 045 737</u>	<u>-1 848 310</u>
Redovisat värde	27 189 125	27 386 552

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	<u>30 720</u>	<u>30 720</u>
Utgående anskaffningsvärden	30 720	30 720
Ingående avskrivningar	-12 288	-6 144
Årets avskrivningar	<u>-6 144</u>	<u>-6 144</u>
Utgående avskrivningar	<u>-18 432</u>	<u>-12 288</u>
Redovisat värde	12 288	18 432

# Brf Södra Promenaden 57

Org.nr. 769619-9707

## NOTER

Not 5	Långfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	Förfaller senare än 5 år	4 845 000	6 100 000
	Räntan är rörlig och uppgår för närvarande till 4,645 %.		

## Övriga noter

Not 6	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	15 000 000	15 000 000

## Not 7 Definition av nyckeltal

### Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

### Årsavgift per m2 upplåten mot bostadsrätt

Årsavgiften som består av en driftsdel och en kapital- och räntedel samt utdebitering av hushållsel dividerat med föreningens avgiftsbelagda bostadsrättsyta.

### Skuldsättning per m2

Föreningens utestående lån dividerat med föreningens avgiftsbelagda bostadsrättsyta.

### Sparande per m2

Årets resultat + årets avskrivningar + utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll dividerat med intäkterna från föreningens årsavgifter för avgiftsbelagd bostadsrättsyta.

### Räntekänslighet

Föreningens utestående lån dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter för avgiftsbelagd bostadsrättsyta.

### Energikostnad per m2

Föreningens kostnad för värme, el och vatten dividerat med föreningens avgiftsbelagda bostadsrättsyta.

### Årsavgiftens andel i % av totala rörelseintäkter

Föreningens årsavgifter dividerat med föreningens totala intäkter.

**Brf Södra Promenaden 57**

Org.nr. 769619-9707

Malmö

2024-06-20

  
Torsten Kullberg

  
Anna Liljedahl

  
Philip Nordenfelt

Min revisionsberättelse har lämnats den 29 juni 2024.

  
Filip Lundberg  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Södra Promenaden 57, org.nr 769619-9707

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Södra Promenaden 57 för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Södra Promenaden 57 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö, den 29/6-2024



Filip Lundberg

Auktoriserad revisor